





- Exemplan Bauantrag -

o Liegenshaftbank  
o Beitragsamt

13.01.02

o Andrea Loy

# MARKT SCHÖLLKRIPPEN

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SATTELBERG

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

■■■■■■■■■■ Grenze des Geltungsbereiches

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



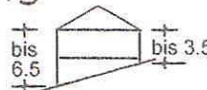
Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+ 5 BauNVO.  
Die in Ziff. 1+2 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten (GV) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. 1 GV entspricht 500 kg Lebendgewicht.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO  
Im MD<sub>B</sub> - Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.  
Im MD<sub>B</sub> - Gebiet bis 1,2 GFZ

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S  
 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40°- 46°, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
2. Gaubenzlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenzbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muss 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

KRÜPPELWALM Kuppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE  
Pro Wohneinheit mind. 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, maximal 3 Wohnungen je Baugrundstück. Ausnahme für die zwei neuen Grundstücke im Bereich der Flst.-Nr. 6217 maximal 4 Wohnungen je Baugrundstück.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN  
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

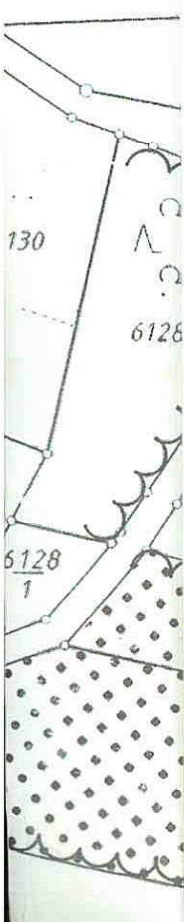
 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

 Baugrenze

 Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

6101

72.12



Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.

Die Gebäude an der mit \* gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind als Grenzbauten mit insgesamt maximal 16,0 m Bautiefe zulässig. Bei Grenzbauten sind Traufüberstände aus nicht brennbaren Baustoffen zum Nachbarn bis 0,3 m zugelassen.

### VERKEHRSFLÄCHEN



Mischverkehrsfläche



Wirtschaftswege - Erdwege



Private Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN



Private Grünflächen

### WASSERFLÄCHEN



Geschätzte Überschwemmungsgrenze für ein selteneres Hochwasser.

Im Überschwemmungsbereich dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden, sowie keine abflußbehindernden Einbauten (z.B. Einfriedungen) erfolgen, die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abtreiben oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, sind auszuschließen.

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

#### GARAGEN UND CARPORTS

1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach  $0^\circ - 7^\circ$ .
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

#### AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN

Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.

#### ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück maximal 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.

+ 5 +

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - vorhandener Abwasserkanal



Waldflächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.



# FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

## STELLFLÄCHEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

## EINFRIEDUNGEN

An der Straße talseits bis 0,8 m, bergseits sind Mauern bis 0,8 m Höhe zulässig, wenn dahinter aufgefüllt wird. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis 1,3 m möglich. Betonpfosten sind nicht erlaubt.



Vorhandener Gehölzbestand der zu erhalten ist.



## PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.



Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

## BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

## PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*).

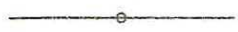
## PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgärten):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume.

## PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

# HINWEISE



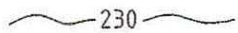
Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1234

Flurstücksnummern



Höhenlinie



Vorhandene Gebäude

I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.



Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.



Vorhandene Neben- und Garagengebäude



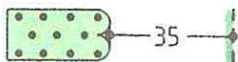
Vorgeschlagene Garagenstandorte



Vorhandene Böschung



Naturpark Spessart, Grenze der Erschließungszone



Sicherheitsabstand mind. 35 m zwischen Wald und Bebauung. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes ist der Haftungsausschluß zu vereinbaren.

## STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Ausführung mit offenen Fugen, z. B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

## GARAGEN

Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

## SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Eingeschränktes Dorfgebiet - MD<sub>B</sub> - tags 60 dB, nachts 50/45 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

## BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen.

Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

## SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

## OBERFLÄCHENWASSER

Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen ist besonders zu achten.

## ZISTERNEN

Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

## EMISSIONEN

Die im Plangebiet vorgesehenen Wohnhäuser sind Emissionen (Hühnerhaltung, Rinderhaltung und Schlosserei) ausgesetzt. Eine privatrechtliche Regelung ist Voraussetzung für die Genehmigung.

## SOLARENERGIE

Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit Solarenergie empfohlen.

## BODENFUNDE

Auf Bodenfunde ist zu achten. Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.